

LA “NUOVA” ASSEMBLEA

“nuova” ?

riforma condominio

legge

approvata dal Parlamento l'11/12/2012 (n° 220)

pubblicata in Gazzetta il 17/12/2012

in vigore sei mesi dopo (18/6/2013)

LA CONVOCAZIONE - L'INIZIATIVA

art. 66 disp. att.: primi due commi (immutati)

I° L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

II° In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condòmino.

però va considerato che:

- ex art. 1130 c.c., n. 10, l'amministratore deve redigere il rendiconto annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 gg (= 6 mesi)
- vi sono alcune ipotesi in cui l'assemblea deve essere convocata a seguito della richiesta avanzata anche da un singolo condomino:
 - ad es. art. 1117 quater
 - ad es. art. 1120, 3° comma
 - ad es. art. 1129, 11° comma

LA CONVOCAZIONE - LA FORMA

art. 66 disp. att.: terzo comma (modificato)

III° L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mani, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

però va considerato che:

- caso particolare: art. 1117 ter c.c., che disciplina le “modificazioni delle destinazioni d’uso”
- > la convocazione “deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione”;
- > la convocazione, inoltre, “a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d’uso”

LA CONVOCAZIONE - LE MODALITA'

art. 66 disp. att.: quarto - quinto comma (introdotti)

IV° L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.

V° L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.

LA PARTECIPAZIONE - LA DELEGA

(modifiche importanti)

in generale, per l'art. 67 I° comma disp. att. è sempre ammessa (*ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante*), ma solo ed esclusivamente per iscritto (*munito di delega scritta*), e con due limiti:

- per tutti (sempre I° comma): *se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale*

- per l'amministratore (invece V° comma): *all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea*

LA PARTECIPAZIONE - SULLA COMPROPRIETA'

per l'art. 67 II° comma, disp. att. Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice.

(richiamandosi l'art. 1106 e quindi l'art. 1105 sulla comunione: maggioranza, e altrimenti giudice, non più sorteggio)

LA PARTECIPAZIONE - SULL'USUFRUTTO

per l'art. 67 VII° e VIII° comma disp. att. *L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.*

Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.

(importante: per l'art. 67 IX° comma disp. att. Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.

LA PARTECIPAZIONE SUL SUPERCONDominio

per l'art. 67 III° comma disp. att. Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore.

e prosegue:

In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

e prosegue:

Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii. L'amministratore riferisce in assemblea.

LA COMPETENZA

art. 1135 - primi 3 punti: invariati

l'assemblea provvede

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione,
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condòmini, nonché
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione

LA COMPETENZA

art. 1135 - punto 4 (modificato)

l'assemblea provvede sì alle opere di manutenzione straordinaria, ma è prevista la costituzione obbligatoria di “un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori” (prima si parlava di costituzione “se occorre” di un fondo speciale)

problema: basta deliberarlo o occorre costituirlo, nel senso che l'amministratore può stipulare l'appalto solo dopo aver raccolto la somma ?

in ogni caso, resta fermo l'art. 1135, II° comma: “L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne alla prima assemblea”

LA COMPETENZA

art. 1135 - III° comma (nuovo)

"L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato"

(n.b.: il quorum non viene specificato)

COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA QUORUM COSTITUTIVI

una volta era solo per la prima convocazione
(*“l’assemblea è regolarmente costituita con l’intervento di tanti condòmini che rappresentino i due terzi del valore dell’intero edificio e i due terzi dei partecipanti del condominio”*)

ora è anche per la seconda convocazione

COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA QUORUM COSTITUTIVI PRIMA CONVOCAZIONE

“l’assemblea è regolarmente costituita con l’intervento di tanti condòmini che rappresentino i due terzi del valore dell’intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio” (art. 1136, 1° comma)

(confronto con prima: valore uguale, teste meno)

SECONDA CONVOCAZIONE

“l’assemblea è regolarmente costituita con l’intervento di tanti condòmini che rappresentino almeno un terzo del valore dell’intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio” (art. 1136, 3° comma)

(confronto con prima: ovviamente impossibile)

DECISIONI DELL'ASSEMBLEA QUORUM DELIBERATIVI

una volta c'era una maggioranza semplice, per la generalità delle delibere in seconda convocazione, riferita a partecipanti al condominio (1/3) e valore (1/3; millesimi 333); una maggioranza qualificata, per la generalità delle delibere in prima convocazione e in ogni caso per le delibere di nomina revoca amministratore liti attive passive ricostruzioni edificio riparazioni straordinarie notevole entità, riferita a intervenuti all'assemblea (metà +1) e valore (1/2; millesimi 500); una maggioranza superiore, in ogni caso, per le innovazioni, riferita a partecipanti al condominio (metà +1) e valore (2/3; millesimi 666)

ora le cose sono cambiate:

- la maggioranza qualificata (per generalità delle delibere in prima convocazione e per le delibere di nomina revoca amministratore liti attive passive ricostruzioni edificio riparazioni straordinarie notevole entità + altro) resta uguale, riferita a **intervenuti all'assemblea** (metà +1) e **valore** ($1/2$ =millesimi 500) (art. 1136, 2° e 4° comma)
- la maggioranza semplice (per la generalità delle delibere in seconda convocazione) e la maggioranza superiore (per le innovazioni + altro) sono riferite non più ai partecipanti al condominio e al valore, ma ai **partecipanti all'assemblea** (metà +1) e al **valore** (rispettivamente $1/3$ =millesimi 333, e $2/3$ =millesimi 666), come peraltro quella qualificata (art. 1136, 3° e 5° comma)

quindi:

maggioranza semplice, $1/2 + 1$ intervenuti (non più condomini !) che rappresentino $1/3$ valore = 333 millesimi

maggioranza qualificata, $1/2 + 1$ intervenuti che rappresentino $1/2$ valore = 500 millesimi

maggioranza superiore, $1/2 + 1$ intervenuti (non più condomini !) che rappresentino $2/3$ valore = 666 millesimi

oltre alla nomina e revoca amministratore, alle liti attive passive, alle ricostruzioni edificio e riparazioni straordinarie notevole entità (invariato)

richiedono la maggioranza qualificata anche:

- approvazione o modifica, ex art. 1138, 3° comma, c.c. del regolamento di condominio (invariato);
- scioglimento del condominio, ex art. 61 disp. att. (invariato);

richiedono la maggioranza qualificata anche:

- tutela della destinazioni d'uso, ex art. 1117 quater (nuovo);
- innovazioni “agevolate” ex art. 1120 II comma (nuovo);
- impianti di videosorveglianza sulle parti comuni dell’edificio ex art. 1122 ter c.c. (nuovo);
- nomina, ai sensi del disposto ex art. 1130 bis c.c., di un revisore che verifichi la contabilità del condominio (nuovo);
- attivazione di un sito internet intestato al condominio ai sensi del disposto ex art. 71 ter disp. att. c.c. (novità);
- rettifica o modifica dei valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale, allorquando, ai sensi del disposto ex art. 69, 1° comma, disp. att. c.c., risulti “che sono conseguenza di errore” o che “per le mutate condizioni di una parte dell’edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell’unità immobiliare anche di un singolo condomino” (novità);

richiedono la maggioranza qualificata anche:

- autorizzazione all'amministratore a partecipare al procedimento di mediazione ai sensi del disposto ex art. 71 quater, 3° comma, disp. att. c.c. (novità);
- l'approvazione dell'accordo conciliativo al termine del medesimo procedimento di mediazione ai sensi del disposto ex art. 71 quater, 5° comma, disp. att. c.c. (novità)

richiedono la maggioranza superiore, oltre alle innovazioni “non agevolate” (primo comma art. 1120) (invariato) (diverse da quelle “agevolate”, secondo comma art. 1120):

- scioglimento del condominio ex art. 62, 2° comma (Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorrano opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'art. 1136 del codice stesso) (invariato);

- art 1122 bis terzo comma, impianti per produzione energia da fonti rinnovabili (nuovo).

maggioranza "nuova" dei 4/5 dei partecipanti (n.b.: al condominio !) e del valore: già citato (per le particolarità della convocazione)

art. 1117 ter, Modificazioni delle destinazioni d'uso

Per soddisfare esigenze di interesse condominiale l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.

riflessioni finali

- semplificazione ?
- assurdità del mantenimento della prima e seconda convocazione
- stranezza della modifica sulle barriere architettoniche
- problema, irrisolto, del conflitto di interessi

Cass. civ, Sez. II, 28/09/2015, n. 19131

In tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le deliberazioni sono quelle inderogabilmente previste dalla legge, ai fini sia del conteggio del "quorum" costitutivo che di quello deliberativo ed includono anche i condòmini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, che possono astenersi dall'esercitare il diritto di voto, ferma la possibilità, per ogni partecipante, di adire l'autorità giudiziaria per impossibilità di funzionamento del collegio in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria)